Real estate alberghiero: nel 2019 investimenti per 3,3 miliardi di euro

Il 2019 è stato un anno importante per il settore alberghiero e può rappresentare una solida base per impostare anche il futuro del “dopo” Coronavirus. Nell’insieme, sottolinea una nota di **Gabetti Agency**, le transazioni potrebbero avere raggiunto un valore complessivo di 5 miliardi di euro, con i soli investimenti “corporate” a quota 3,3 miliardi di euro, quasi 5 volte il volume registrato nel 2018 (718 milioni di euro), con uno share del 27% sul totale degli investimenti Capital Market (12 miliardi di euro circa).

Gli alberghi italiani sono considerati ora, e lo saranno anche nel futuro a dispetto del momento contingente, un solido investimento per gli investitori stranieri, a cui è attribuibile il 77% del capitale investito lo scorso anno nel segmento “corporate”. In particolare, quasi la metà del totale, concerne l’acquisizione di 2 importanti portafogli: il primo di Belmond (già Orient Express) ora nell’orbita di **Lvmh Group** e il secondo di Castello SGR ora controllato da Oaktree Capital. Nel 2019 la prevalenza degli investimenti si è comunque concentrata soprattutto sui singoli asset a uso alberghiero: una cifra record di circa 1,7 miliardi di euro, pari al 54,6% del totale.

“Un anno positivo il 2019 con un significativo incremento di compravendite che hanno rafforzato il settore dell’hospitality Italiana che, ne siamo convinti, saprà reagire e superare l’emergenza Coronavirus, la cui durata e il cui impatto al momento non sono ancora prevedibili”, ha dichiarato **Emilio Valdameri**, responsabile Hospitality & Leisure di Gabetti Agency.

A livello geografico, nel 2019 la quota principale del capitale investito è riconducibile alla provincia di Venezia (20,8%), seguita da Roma (14,4%), poi Catania, Milano, Firenze e Genova: tutte tra l’ 8% e il 10% del totale. In tema di numero di camere è invece il capoluogo lombardo a primeggiare con il 17,9% di share sul totale, seguono Venezia (14%) e la capitale (12,5%). Le destinazioni **leisure**, che in termini di volumi hanno beneficiato dell’ingente valore del portafoglio Belmond, hanno rappresentato circa il 34% del volume complessivo, pari al 9,2% di numero di camere sul totale.

Per quanto concerne nello specifico il numero di camere, nel 2019 sono state transate oltre 7.000 unità (+ 77,7% rispetto al 2018), di cui il 60% nel Nord Italia, il 23% al Centro, il 17% al Sud. Un risultato in netto incremento ripetto al 2018, anno in cui il totale era di circa 3.991 camere (il 42% nel Nord, il 24% al Centro e il restante 34% al Sud).

“Per il futuro, sull’onda di ciò che sta già accadendo nelle altre capitali del turismo e in previsione di una generale ridefinizione dei target di mercato del post Coronavirus, si dovrebbe comunque consolidare l’interesse verso alberghi di ogni categoria purché oggetto di riqualificazione, localizzati in posizioni strategiche e integrati nel tessuto sociale, che puntino a un target “giovane e moderno”. Ne sono esempio gli **“hostel”** (hotel+ostello) di nuova concezione, i boutique e i design hotel a ridosso dei centri nevralgici delle città e i **family hotel** nelle destinazioni turistiche. Crescerà l’attenzione verso gli alberghi “eco-sostenibili” che trarranno vantaggio dalla rinnovata cultura ambientale che sarà alla base del futuro degli investimenti in ambito immobiliare” ha concluso Valdameri.